



WILSON V. BOADA G.

a r q u i t e c t o

Mat. Prof. P-1953

PA-2006-787

0995710350

arqwilsonboadag@hotmail.com

Quito, 27 de noviembre del 2025

Proceso Coactivo Nro.-ISSPOL -COA-037-2024

Abg. Carlos A. Zaquinaula I.

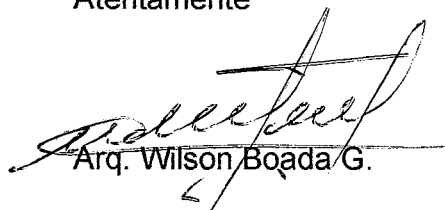
JEFE DE COACTIVAS/ EMPLEADO RECAUDADOR

En su despacho

Presente .-

Cumpliendo con lo dispuesto en Providencia pertinente, me permito hacer la entrega del Informe de Avalúo de la propiedad del señor Tnte. Crnl. Juan Carlos Vaca Quevedo Proceso Coactivo Nro.- ISSPOL-COA-37-2024

Atentamente



Arq. Wilson Boada G.

Perito Avaluador

Mat. Prof. P-1953

P.A. 2006-787

C.C. 1703602654

WILSON V. BOADA G.			
a r q u i t e c t o			
Mat. Prof. P-1953	Reg.SBS P.A.2006-787	Reg. SC. SC.RNP-328	
Teléfono: 0995710350			

INFORME DE AVALÚO

Fecha de solicitud	21 de noviembre de 2025	Fecha de inspección	21 de noviembre de 2025	Fecha de entrega	27 de noviembre de 2025
--------------------	-------------------------	---------------------	-------------------------	------------------	-------------------------

FINALIDAD LEGAL
COACTIVADO

PROCEDIMIENTO COACTIVO NRO. ISSPOL-COA-037-2024
Tnte. Crnl.S.P. VACA QUEVEDO JUAN CARLOS Y CHACÓN SANTOS MÓNICA ISABEL

AVALÚO ☒ REAVALÚO ☐

1.- IDENTIFICACIÓN.-		CASA NUMERO 10 B	CONJUNTO HABITACIONAL " PORTÓN EQUINOCCIAL "
PROPIETARIOS:		Tnte. Crnl.S.P. VACA QUEVEDO JUAN CARLOS Y CHACÓN SANTOS MÓNICA ISABEL	
TELÉFONO		CÉDULA 1713154308	
SOLICITA AVALÚO:		INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL	
UBICACIÓN:		URBANO ☒ RURAL ☐	
Provincia:	PICHINCHA	Dirección :	Oe7 F DE LAS ALMENDRAS N 1-108 Y
Cantón:	QUITO	Dirección :	AVDA MANUEL CORDOVA GALARZA
Ciudad:	QUITO	Predio No.-	1303330
Parroquia:	SAN ANTONIO DE PICHINCHA	Clave Catastral	170 105 800 332 001 1210
Barrio	ALCANTARILLA	Ubicación	0° 00' 21,7" N 78° 27' 52.5" W

TITULO DE ADQUISICIÓN	
DOCUMENTOS ENTREGADOS POR SOLICITANTE: ESCRITURA	
TIPO DE ESCRITURA CANCELACIÓN DE PRIMERA HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR / CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA	
NOTARÍA :	VIGÉSIMO OCTAVA
NOTARIO	DR. JAIME ANDRÉS ACOSTA HOLGUIN
CANTÓN:	QUITO
OTORGADO POR:	SEÑOR JUAN CARLOS VACA QUEVEDO Y
FECHA :	30-jul-14
SEÑORA MÓNICA ISABEL CHACON SANTOS	
FECHA DE INSCRIPCIÓN :	26-sep-14
A FAVOR DE	EL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA
	POLICIA NACIONAL
PLANOS	SI DISPONE

FOTOGRAFÍA GENERAL DE LA PROPIEDAD:



UBICACIÓN Y ESQUEMA



RESUMEN DEL AVALÚO			
TERRENO	SUPERFICIE M ²		19.800,00
	COSTO POR M ²	\$	54,99
	ALÍCUOTA %		0,5980%
	COSTO POR ALÍCUOTA \$	\$	6.511,04
CONSTRUCCIÓN	VALOR DE REPOSICION CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL + ADICIONALES		\$ 47.424,60
	ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES		79,5 m2
	COSTO POR DEPRECIACIÓN Y AVANCE DE OBRA CONSTRUCCION PRINCIPAL + ADICIONALES		\$ 37.560,76
	VALOR DE REPOSICIÓN (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)		\$ 53.935,64
AVALÚO COMERCIAL DE LA PROPIEDAD TERRENO + COSTO POR DEPRECIACIÓN Y AVANCE DE OBRA			\$ 44.071,79
PORCENTAJE PARA VENTA RAPIDA			10,00%
VALOR DE REALIZACIÓN			\$ 39.664,61

2.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

2.1.- SERVICIOS BÁSICOS

El sector donde está ubicada la propiedad dispone de todos los servicios de infraestructura urbana es decir cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfono.

La vía de acceso a la propiedad es la calle De las Almendras la misma que es adoquinada y dispone de aceras y bordillos

2.2.- TIPIFICACIÓN URBANA

Sector Residencial, tipificado como de mediana densidad poblacional, según la Dirección de Planificación del Municipio de Quito, la zonificación aplicada al sector es A95 (A602-50) lo que significa que en un terreno mínimo de 600,00 m² con un frente mínimo de 15,00 m. se puede edificar en construcción aislada hasta dos pisos con retiro frontal de 5,00 m. retiros posterior y laterales de 3,00 m.
Con un coeficiente de ocupación de suelo del 50 % en planta baja y un Coeficiente total de 100 %

2.3.- EQUIPAMIENTO DE LA ZONA

Todo el equipamiento urbano referente a gestión, educación, recreación, salud, servicios bancarios, comercio etc se encuentran en el centro de la población de San Antonio de Pichincha

2.4.- ENTORNO URBANO:

Sector urbano en consolidación para estratos medios

El comercio es tipo barrial

El tráfico es medio para vehículos livianos en la vía de acceso, y tráfico alto por la Avda. Córdova Galarza

Predomina la construcción en hormigón armado.

2.5.- ENTORNO URBANO



VIA DE ACCESO

3.- TERRENO

3.1.-DIMENSIONES Y LINDEROS GENERALES CONJUNTO PORTON EQUINOCCIAL		Escritura
NORTE	Con calle s/n	72,29 m
SUR	Con vía a Calacalí	78,22 m
ESTE	Con propiedad de varios propietarios	281,12 m
OESTE	Con calle s/n	171,61 m
ÁREA DE TERRENO		19800,00 m ²
ALICUOTA TOTAL		100,0000%

OBSERVACIÓN Para la presente valoración se toma en cuenta el área real, por afectación vial al lote original

3.2.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

El terreno tiene forma irregular y de topografía irregular

En él se ha construido un Conjunto Habitacional compuesto por 32 unidades de vivienda y 32 unidades de estacionamiento

4.- CONSTRUCCIÓN

DIMENSIONES Y LINDEROS DE CASA 10 B		Documento
NORTE	Jardín, proyección a jardín y circulación	5,15 m
SUR	Con casa número dos B (2 B)	5,15 m
ESTE	Con casa número once B (11 B)	9,60 m
OESTE	Con casa número nueve C (9 C)	9,60 m
SUPERIOR	Cubierta inaccesible - cielo abierto	47,30 m ²
INFERIOR	Suelo firme	47,30 m ²
	Losa en volado sobre jardín	2,70 m ²

DIMENSIONES Y LINDEROS DE PARQUEADERO VEINTIUNO DE CASA DIEZ		Documento
NORTE	Garaje veinte visita (20)	4,80 m
SUR	Garaje numero veintidos (22)	4,80 m
ESTE	Circulación vehicular	2,30 m
OESTE	Con circulación peatonal	2,30 m
SUPERIOR	Cielo abierto	11,04 m ²
INFERIOR	Suelo firme	11,04 m ²

4.1.- EDIFICACIONES Y ADICIONALES	Area	Unidad	Alicuota
Planta baja	38,40	m ²	0.23800%
Planta alta	41,10	m ²	0.25400%

5.- EDIFICACIONES

5.1.- DISTRIBUCION INTERNA Y FUNCIONALIDAD

La casa 10 B del conjunto Habitacional Porton Equinoccial es de dos plantas, en planta baja dispone de sala-comedor, cocina, baño social y patio posterior. En la planta alta se tiene un dormitorio master con baño privado, dos dormitorios familiares y baño compartido. El estacionamiento se encuentra en el área de estacionamientos del conjunto.

5.2.- MATERIALES UTILIZADOS Y ACABADOS

RUBRO	DETALLES	ESTADO	% DE CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
	CASA			
ESTRUCTURA:	Hormigón armado	B	100%	
MAMPOSTERÍA	Bloque	B	100%	
CUBIERTA:	Losa plana y cubierta inclinada inclinada	B	100%	
RECUBRIMIENTOS				
PAREDES EXTERIORES	Estucado y pintado	B	100%	
PAREDES INTERIORES	Estucado y pintado	B	100%	
	Ceramica en cocina y baños	B	100%	
PISOS	Cerámica	B	100%	
TUMBADOS	Estucado y pintado	B	100%	
PUERTAS				
EXTERIORES	Madera panelada y reja metálica	B	100%	
INTERIORES	Madera panelada	B	100%	
CERRADURAS	Nacional tipo medio	B	100%	
VENTANAS	Aluminio	B	100%	
VIDRIOS	Claro	B	100%	
CLOSETS	Melamínico	B	100%	
MUEBLES COCINA	Melamínico	B	100%	
MUEBLES DE LAVAMANOS	Melamínico	B	100%	
SANITARIOS	Nacional tipo economico	B	100%	
ACCESORIOS	Nacional tipo economico	B	100%	
GRIFERÍAS	Nacional tipo economico	B	100%	
TRAGALUZ	Policarbonato en patio posterior			
AGUA POTABLE	Fría y caliente	B	100%	
INSTALACIONES SANITARIAS	PVC	B	100%	
INSTALACIONES ELECTRICAS	Empotradas tipo medio	B	100%	
INSTALACIONES ESPECIALES	No dispone			

5.3.- ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE

La casa se encuentra en buen estado de conservación

6. CRITERIOS PARA EL AVALÚO DEL INMUEBLE

TENDENCIA DEL SECTOR	<i>Residencial</i>
PLUSVALÍA	<i>Medía</i>
OFERTA/DEMANDA	<i>Medía</i>
ASPECTOS POSITIVOS	<i>Sector en consolidación para estratos medios</i>
ASPECTOS NEGATIVOS	<i>Ninguno</i>
CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE	<i>Bueno</i>
EDAD	<i>19 años</i>
VIDA ÚTIL	<i>60 años</i>
ESTADO DE CONSERVACIÓN	<i>Bueno</i>
AVANCE DE OBRA EN GENERAL	<i>100,00%</i>
CRITERIOS PARA REALIZACIÓN	<i>Sector en consolidación para estratos medios</i>
(-) PORCENTAJE DE REALIZACIÓN	<i>10,00%</i>

6.1.1.- TERRENO	Para el cálculo del valor de terreno se ha aplicado el Método del Residuo y Potencial de Desarrollo
------------------------	---

6.1.2.- CONSTRUCCIONES	Para la valoración de las construcciones se ha aplicado el Método de Reposición o construcción a nueva, depreciando por edad y estado de conservación, aplicando la Tablas de Fitto y Corvinni
-------------------------------	--

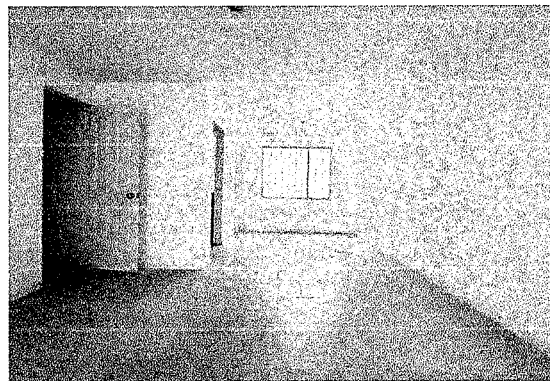
6.1.3.- OBSERVACIONES	No se aplica la tasa de capitalización por cuanto no existe un registro de arrendamiento de inmuebles similares que permita realizar este cálculo
------------------------------	---

6.2.- RIESGOS	<i>Ninguno</i>
----------------------	----------------

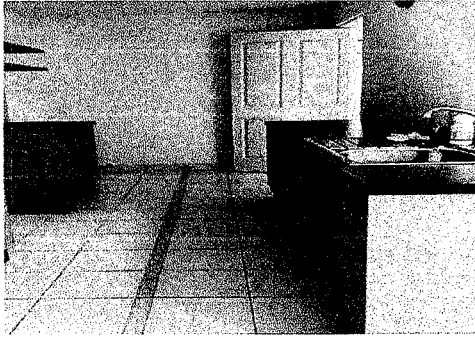
6.3.- FACTIBILIDAD	<i>La factibilidad de comercialización puede considerarse inmediata, por tipo de construcción y por ubicación.</i>
---------------------------	--

6.4.- CALIDAD DE GARANTÍA	<i>Buena por tipo de construcción y ubicación.</i>
----------------------------------	--

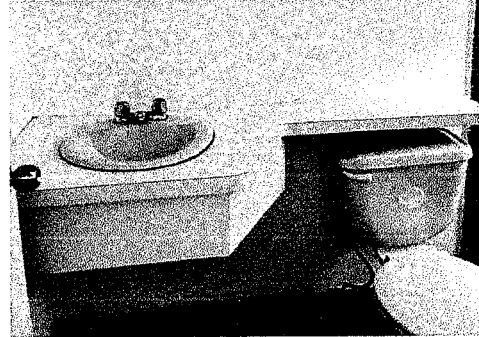
6.5.- GRADO DE REALIZACIÓN	Alto, por tipo de construcción y ubicación.
-----------------------------------	---

RESEÑA FOTOGRÁFICA.-**VISTA PRINCIPAL****SALA- COMEDOR**

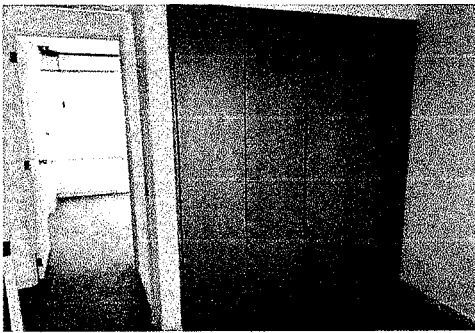
FOTOS



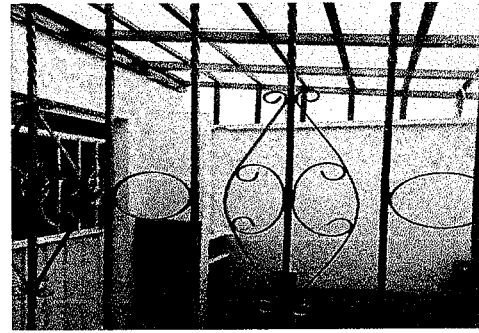
COCINA



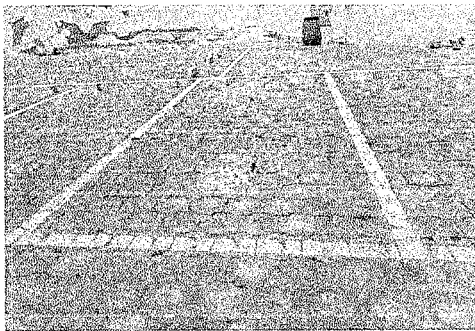
BAÑO



DORMITORIO TIPO



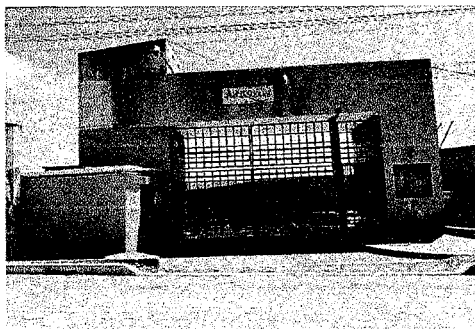
PATIO POSTERIOR



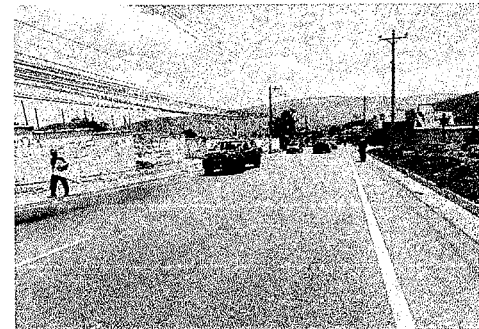
ESTACIONAMIENTO



AREA DE ESTACIONAMIENTOS



ACCESO PRINCIPAL



AVDA. CORDOVA GALARZA

7.- VALORACIÓN**7.1.- VALOR DEL TERRENO**

ÁREA ÚTIL	VALOR POR M²	VALOR TOTAL
19.800,00	\$ 54,99	\$ 1.088.802,00
Alicuota Total	0,5980%	\$ 6.511,04

OBSERVACIONES:**7.2.- VALOR DE EDIFICACION**

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	REPOSICIÓN		COMERCIAL				OPORTUNIDAD	
		VALOR POR M2	VALOR TOTAL	% AVANCE DE OBRA	DEPRECIACIÓN	VALOR REAL	VALOR TOTAL	10%	VALOR TOTAL
Planta baja	38,40	570,00	21.888,00	100,00%	20,80%	\$ 451,45	\$ 17.335,51	\$ 406,30	\$ 15.601,96
Planta alta	41,10	570,00	23.427,00	100,00%	20,80%	\$ 451,45	\$ 18.554,42	\$ 406,30	\$ 16.698,98
Patio	6,20	180,00	1.116,00	100,00%	20,80%	\$ 142,56	\$ 883,88	\$ 128,31	\$ 795,49
Parqueadero 21	11,04	90,00	993,60	100,00%	20,80%	\$ 71,28	\$ 786,94	\$ 64,15	\$ 708,25
TOTAL	79,50		47.424,60				\$ 37.560,76	\$ 33.804,68	\$ 33.804,68
Valor terreno por alicuota			6.511,04				\$ 6.511,04	\$ 5.859,93	\$ 5.859,93
TOTAL			53.935,64				\$ 44.071,79		\$ 39.664,61

7.3.- TOTAL VALOR DE REPOSICIÓN (terreno y construcción) \$ **53.935,64**

Son: Cincuenta y tres mil novecientos treinta y cinco dólares con 64/100

7.4.- TOTAL VALOR COMERCIAL (terreno y construcción) \$ **44.071,79**

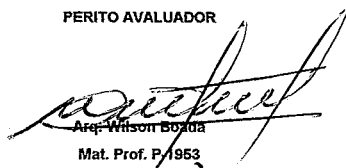
Son: Cuarenta y cuatro mil setenta y un dólares con 79/100

7.5.- PORCENTAJE PARA VENTA RAPIDA **10%**

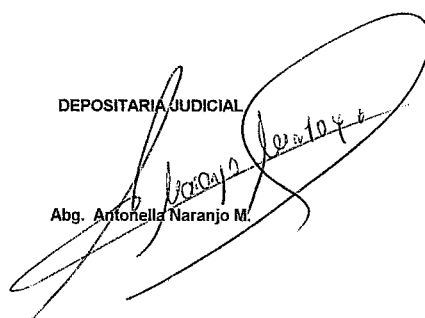
7.6.- TOTAL VALOR DE REALIZACIÓN O VENTA RAPIDA (terreno y construcción) \$ **39.664,61**

Son: Treinta y nueve mil seiscientos sesenta y cuatro dólares con 61/100

PERITO AVALUADOR


Arac Wilson Bortola
Mat. Prof. P. 1953
P.A. 2006-787
SC.RNP-328

DEPOSITARIA JUDICIAL


Abg. Antonella Naranjo M.

TESTIGO


Ing. Eduardo Aguirre

DECLARACIÓN JURAMENTADA:

Yo, Arq. Wilson Boada Garrido, en calidad de perito acreditado por la Superintendencia de Bancos, declaro bajo juramento que el informe pericial del **PROCESO COACTIVO NRO. ISSPOL-COA-037-2024**, presentado es independiente y corresponde a mi leal convicción como profesional en libre ejercicio dedicado a la actividad de valoración de bienes inmuebles; además confirmo que toda la información es verdadera.



Arq. Wilson Boada Garrido
C.C. 1703602654
Reg. SB. P.A.-2006-787